ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. Catharines-Niagara

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : Premier trimestre de 2009

Marché du neuf

La construction résidentielle s'essouffle

Au quatrième trimestre de 2008, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara (ci-après appelée « Niagara ») a diminué de 29 % par rapport à la même période l'année précédente. Les constructeurs ont coulé moins de fondations dans les quatre catégories de logements. Les mises en chantier de maisons individuelles ont accusé le repli le plus marqué, à savoir 16 %. Le ralentissement de l'économie et la contraction continue du marché de l'existant, qui s'était amorcée plus tôt dans l'année, sont les deux principaux facteurs à l'origine de la décélération de la construction résidentielle. Par

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle s'essouffle

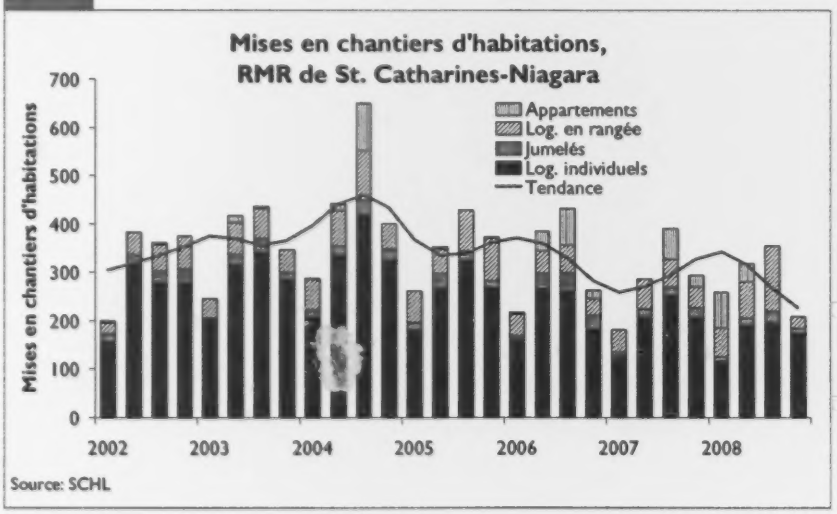
2 **Marché de la revente**
Les ventes de logements existants fléchissent

3 **Facteurs économiques**
L'économie s'enlise

4 **Cartes**

11 **Tableaux**

Figure 1



Source: SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

ailleurs, la tendance de l'emploi, résolument haussière au cours des trois premiers trimestres, s'est inversée au quatrième.

La faiblesse de l'activité d'octobre à décembre a terni les résultats d'une année par ailleurs dynamique dans le domaine de la construction résidentielle à Niagara. Le cumul annuel des logements commencés en 2008 s'est établi à tout juste un pour cent sous le niveau atteint en 2007. La relative robustesse des mises en chantier d'habitations en 2008 découle de la tension qui régnait sur le marché de la revente en 2007. Face à l'impossibilité de trouver un logement existant répondant à leurs besoins, quantité d'acquéreurs se sont tournés vers le marché du neuf : les transactions qu'ils y ont conclues en 2007 ont donné une nouvelle impulsion à la construction l'année suivante. En 2008, la demande de maisons individuelles a reculé de 15 % et celle de jumelés de 7 %. Ce repli a toutefois été presque entièrement compensé par l'augmentation de l'ordre de 39 et 36 %, respectivement, de la production de maisons en rangée et d'appartements. Il est intéressant de noter que les mises en chantier de maisons en rangée ont bondi dans la quasi-totalité des sous-marchés de la région. La popularité croissante des maisons en rangée et des appartements peut s'expliquer par leur abordabilité et leur commodité. Vu la rapide ascension du prix des logements observée dans la région depuis quelques années, choisir une habitation moins coûteuse, telle qu'une maison en rangée, était la seule manière dont bon nombre de ménages pouvaient raisonnablement espérer réaliser leur rêve de devenir propriétaires. La demande d'habitations commodes reflète par contre le vieillissement de la population de la région. Une fois que leurs enfants volent de leurs propres ailes, les ménages d'aînés accordent souvent la préférence aux appartements, qui nécessitent moins d'entretien.

La proportion de maisons individuelles parmi les habitations mises en chantier ne cesse de décroître depuis quelques années. Elle a culminé à 80 % au début du troisième millénaire, mais huit ans plus tard, en 2008, elle est retombée à moins de 60 %, son plus bas niveau en 15 ans.

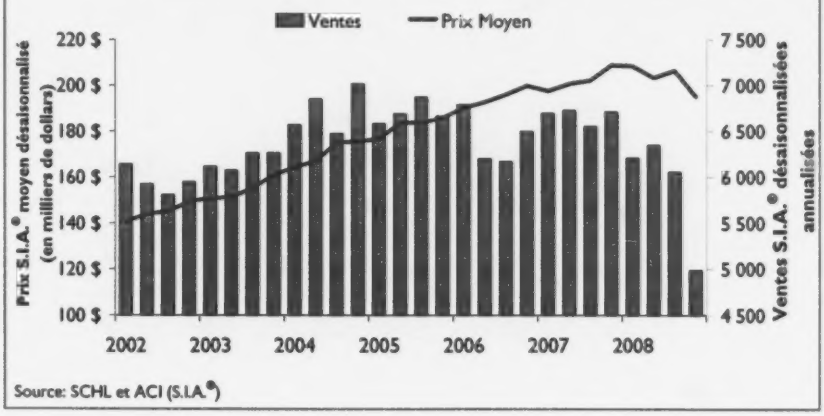
Le stock mensuel de logements achevés et invendus oscille entre 130 et 180 unités depuis 2006. Après être descendu sous la barre des 150 unités durant l'été, il est remonté à plus de 170 à la fin de l'année.

À l'échelle locale, on a pu observer une corrélation entre le rythme d'activité de la construction résidentielle et la taille des municipalités. Les mises en chantier d'habitations se sont accélérées à St. Catharines, Welland et Lincoln. La modération observée à Niagara Falls et Fort Erie a été moins marquée que dans des sous-marchés de moindre envergure, ce qui donne à penser que la diversification économique accrue des collectivités relativement populeuses y a soutenu la demande de logements neufs.

Les prix sur le marché du neuf poursuivent leur ascension. Le prix moyen d'une maison individuelle a atteint 376 000 $, en 2008, gagnant près de 10 % en une année. Les marchés les plus actifs étaient Fort Erie, Welland et Port Colborne, où les constructeurs ont relevé leurs prix de 20 à 30 % par rapport à 2007.

Figure 2

Ventes S.I.A.® désaisonnalisées annualisées et prix moyen désaisonnalisé, région de St. Catharines-Niagara



Source: SCHL et ACI (S.I.A.®)

Marché de la revente

Les ventes de logements existants fléchissent

Le marché de la revente s'est contracté de près de 12 % en 2008. Après avoir culminé en 2007, la demande refoulée étant satisfaite, le rythme des transactions relatives à la vente de logements existants a entamé en 2008 une phase de ralentissement cyclique. Au cours des trois derniers mois de 2008, alors que la conjoncture économique se détériorait, le nombre de reventes a diminué de plus de 26 % en glissement annuel. Quantité d'acheteurs potentiels ont reporté leur décision d'achat face à la montée de l'incertitude économique. Le nombre de propriétés mises en vente était toutefois supérieur d'à peu près 6 % au volume que l'offre sur le marché de l'existant avait atteint en 2007. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions s'est replié de dix points de pourcentage, passant de 57 % environ, en 2007, à 47 %, en 2008, signe que le marché a retrouvé son point d'équilibre.

Les prix des logements existants ont progressé durant presque tous les mois de 2008 par comparaison aux mois correspondants de l'année précédente, du moins jusqu'en septembre. Durant le dernier trimestre de l'année, les prix des habitations qui ont trouvé preneur sur le marché de la revente ont commencé à régresser, avec pour conséquence que leur hausse annuelle n'a pas dépassé 0,7 % en 2008. Le taux de croissance des prix n'a cessé de ralentir depuis 2004, année où il avait culminé à 10,3 %.Néanmoins, les habitations dans la région ont considérablement renchéri depuis le début de la décennie : leur valeur a augmenté de 57 %, soit en moyenne de 6 % par année. En 2008, le prix de revente moyen s'est établi à 203 600 $ à Niagara, un nouveau record.

Les transactions sur le marché de la revente se sont amenuisées dans tous les sous-marchés, à l'exception de Fort Erie, où une habitation de plus a changé de mains en 2008 qu'en 2007. C'est à Thorold et Niagara-on-the-Lake que le repli de l'activité a été le plus marqué, les ventes y ayant diminué de 26 et 21 %, respectivement. Selon les rapports ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) locaux, dont la fourchette s'étend de 35 à 55 %, les conditions du marché pour l'ensemble de la région se sont équilibrées. Les résultats extrêmes ont été enregistrés à Niagara-on-the-Lake, dont le RVNI s'est situé à peine au dessus de 35 %, et à Welland, où le RVNI a tout juste dépassé 55 %; les RVNI de tous les autres sous-marchés de la région se sont établis entre les deux.

Parmi les sous-marchés de la RMR, Niagara-on-the-lake a affiché la plus forte progression des prix, soit près de 7 %. Dans la région de Pelham/ Fonthill, la baisse a été jusqu'à atteindre 5 %.

Facteurs économiques

L'économie s'enlise

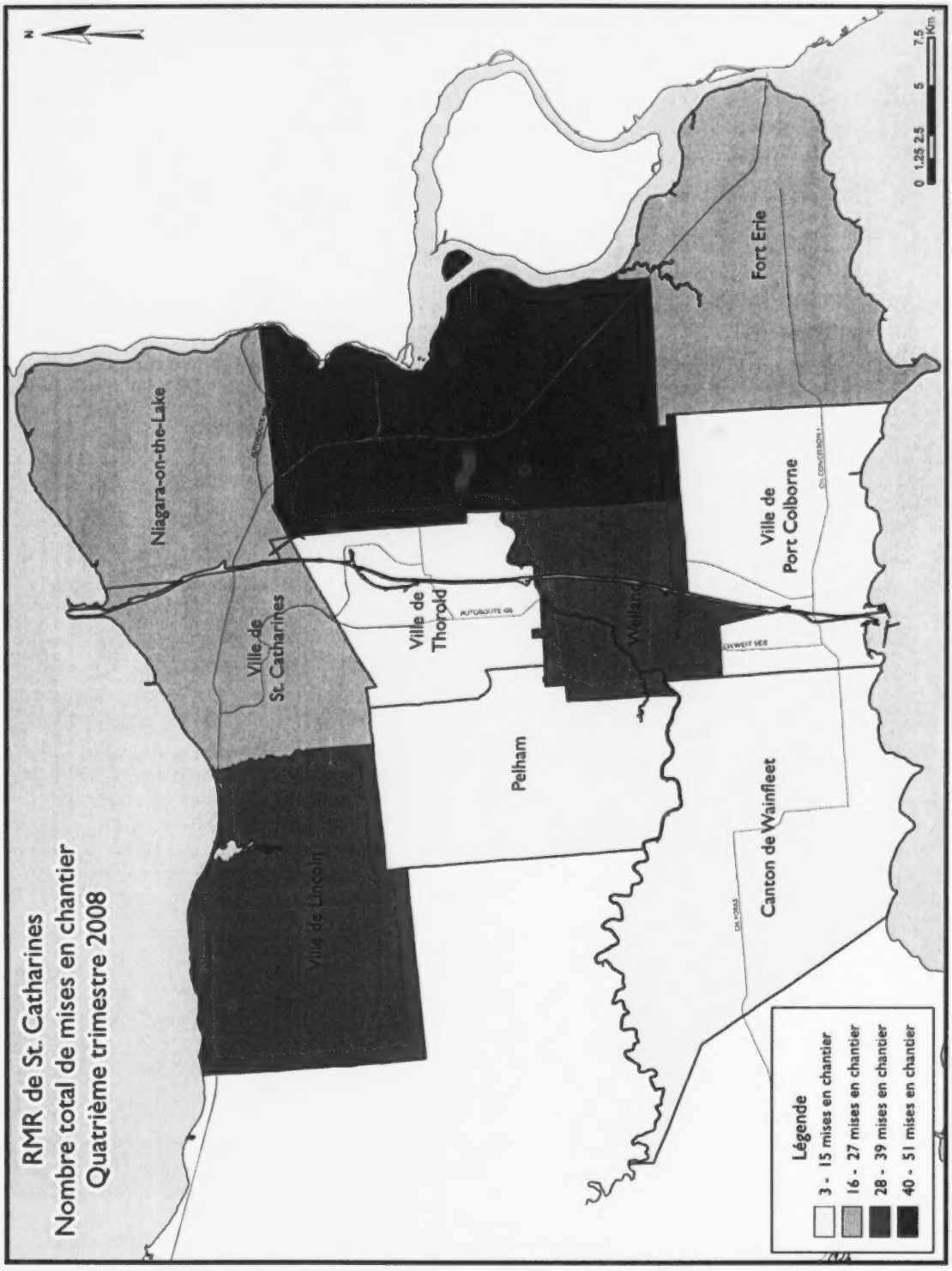
Malgré des résultats décevants au quatrième trimestre, le marché du travail à Niagara a affiché un solide taux de croissance de 2 % en 2008. Il s'est créé près de 4 000 emplois dans la région. Le taux de croissance des postes à temps partiel (2,7 %) a été supérieur à celui des postes à plein temps (1,7 %). L'emploi chez les personnes âgées de 45 à 64 ans a pris de l'expansion en 2008 à Niagara, ce qui reflète le vieillissement de la population active de la région. Cette tendance démographique, à laquelle s'ajoutent les départs vers les provinces de l'Ouest d'une partie des plus jeunes générations, s'est traduite par une réduction du nombre de jeunes travailleurs dans la région. Durant l'année écoulée, la proportion des titulaires de postes à plein temps ayant entre le milieu de la vingtaine et le milieu de la quarantaine a rétréci de près de 4 %. Vu que ce groupe d'âge englobe la majorité des accédants à la propriété, cette

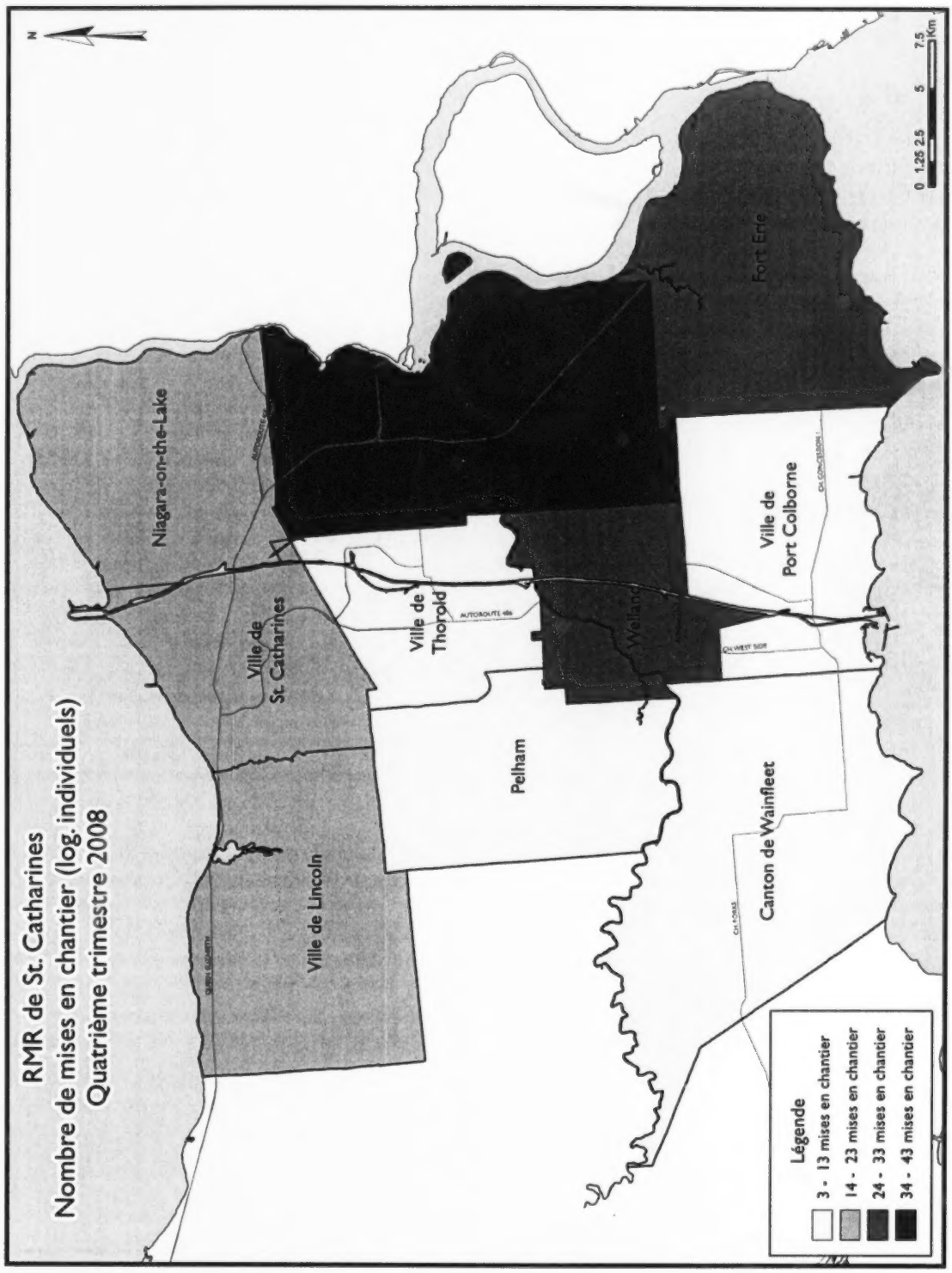
évolution limitera sans doute la demande future de logements.

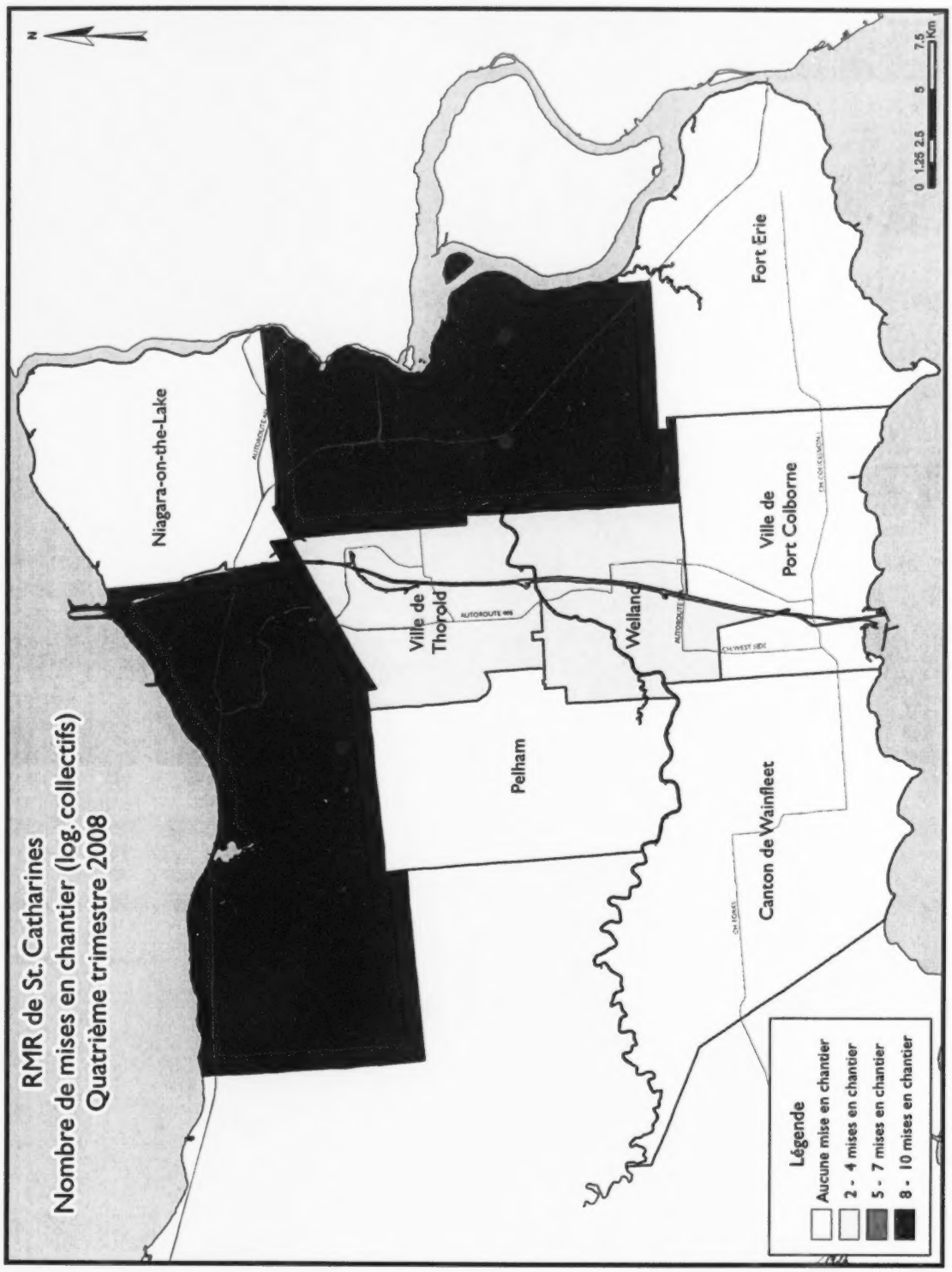
La croissance de l'emploi à Niagara ayant été plus lente que celle de la main-d'œuvre en 2008, le taux de chômage a gagné 0,6 point de pourcentage, pour se fixer à 7,4 %.

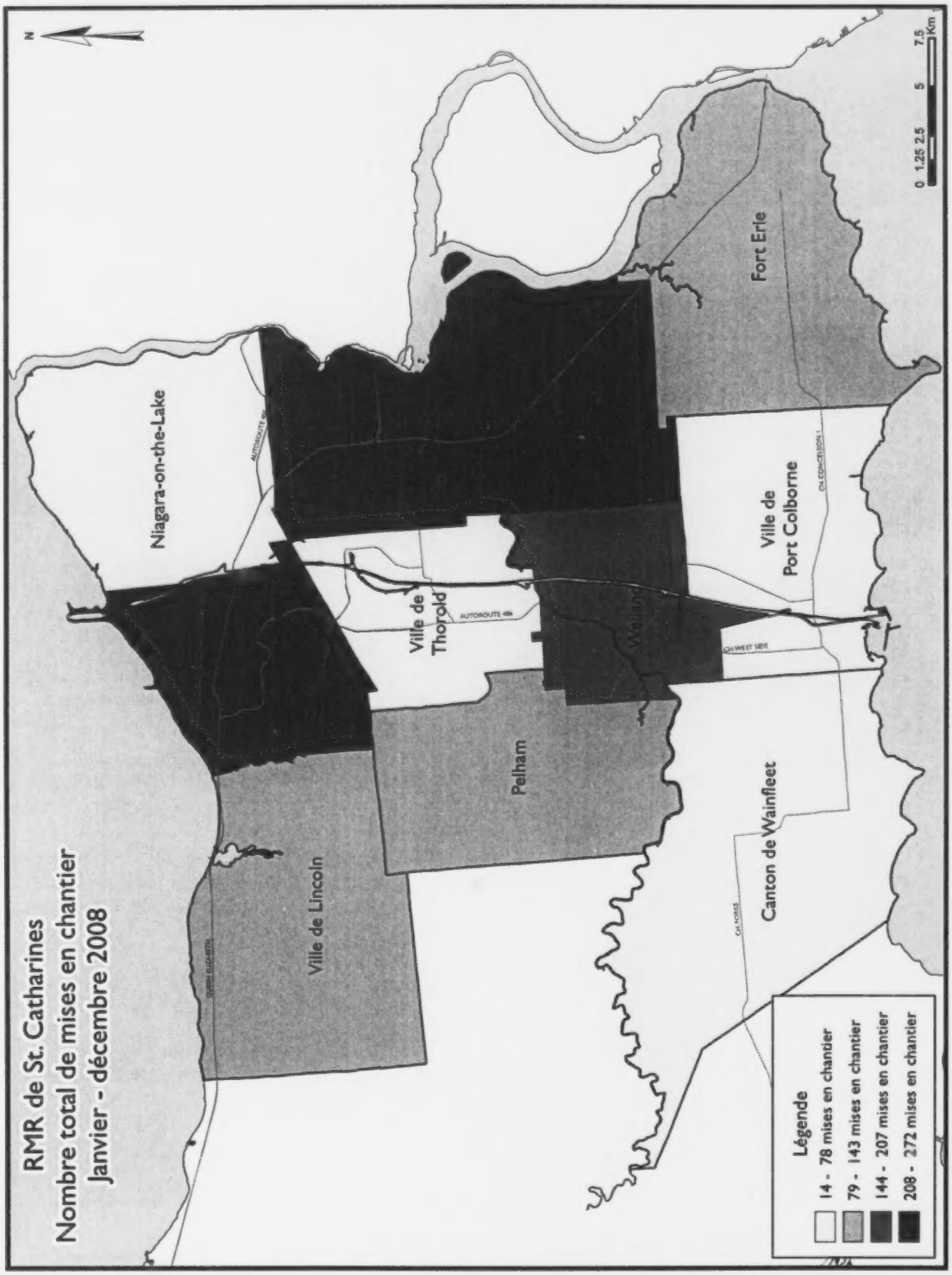
Les gains au chapitre de l'emploi dans la région ont été réalisés dans les branches d'activités suivantes du secteur des services : tourisme, éducation, finances, administration publique et services professionnels. Globalement, ce secteur a engendré la création de plus de 9 000 postes. Il convient de souligner que l'essor du tourisme était surtout dû à l'augmentation du nombre de visiteurs de la région du Grand Toronto et de pays autres que les États-Unis : l'attrait croissant de la région aux yeux de ces visiteurs a compensé la pénurie de touristes américains. Plus d'un millier de personnes ont perdu leur emploi dans le secteur manufacturier en 2008, principalement en raison des mises à pied dans l'industrie automobile. La rémunération moyenne à Niagara a progressé de 2,4 %, grâce aux hausses salariales intervenues dans les domaines du commerce de détail, des soins de santé et de l'éducation.

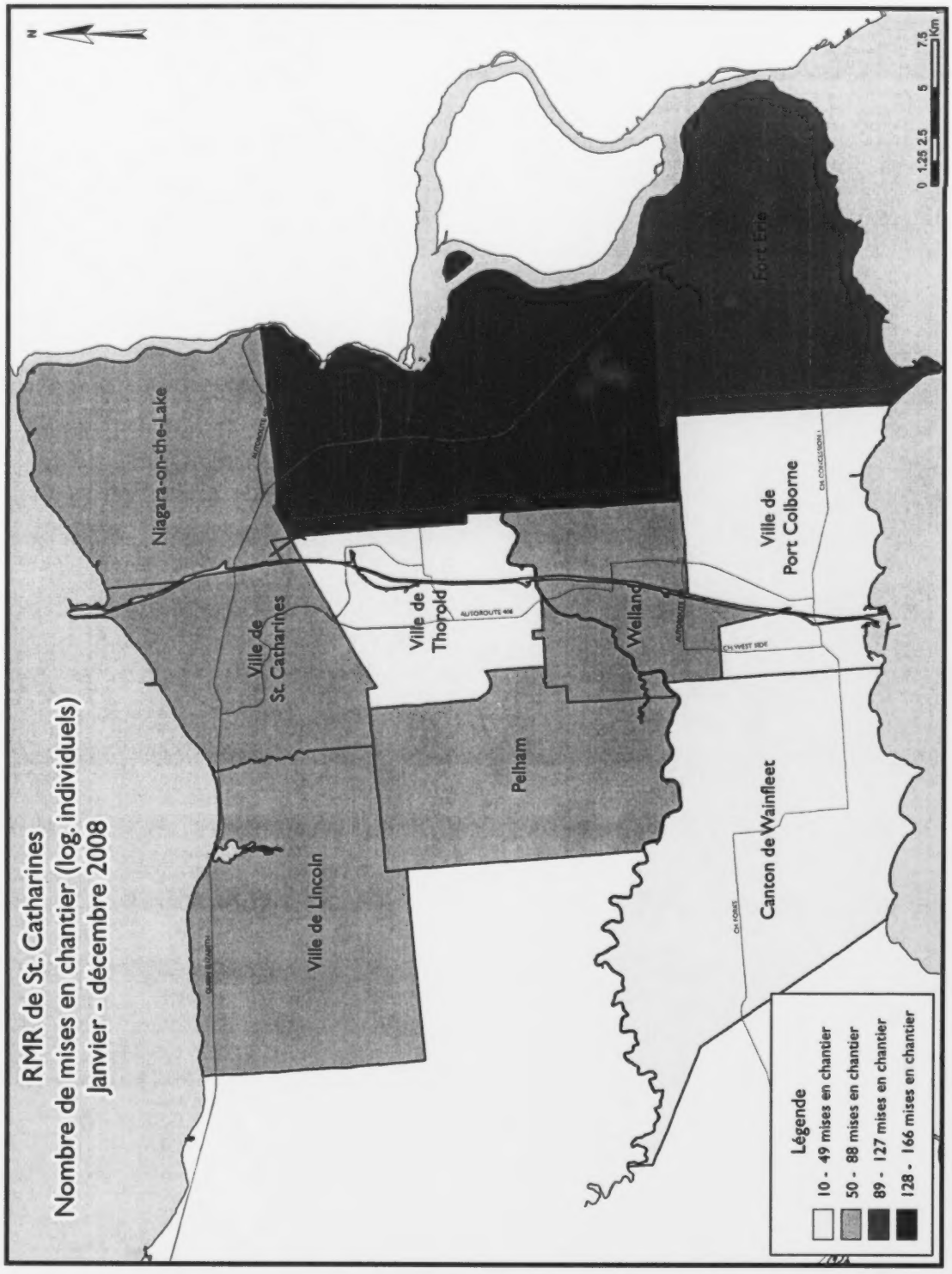
La population de Niagara, qui est formée pour près de 18 % d'aînés de 65 ans ou plus, est l'une des plus âgées au pays. Les décès sont plus nombreux que les naissances à Niagara depuis 2004, d'où une décroissance naturelle de la population. Par ailleurs, les mouvements migratoires de personnes quittant la région ou venant s'y installer sont à peu près équivalents. Il s'ensuit que la demande de logements se modère petit à petit. Cette tendance explique en partie le refroidissement du marché de l'habitation que l'on observe dans la région depuis quatre ans.

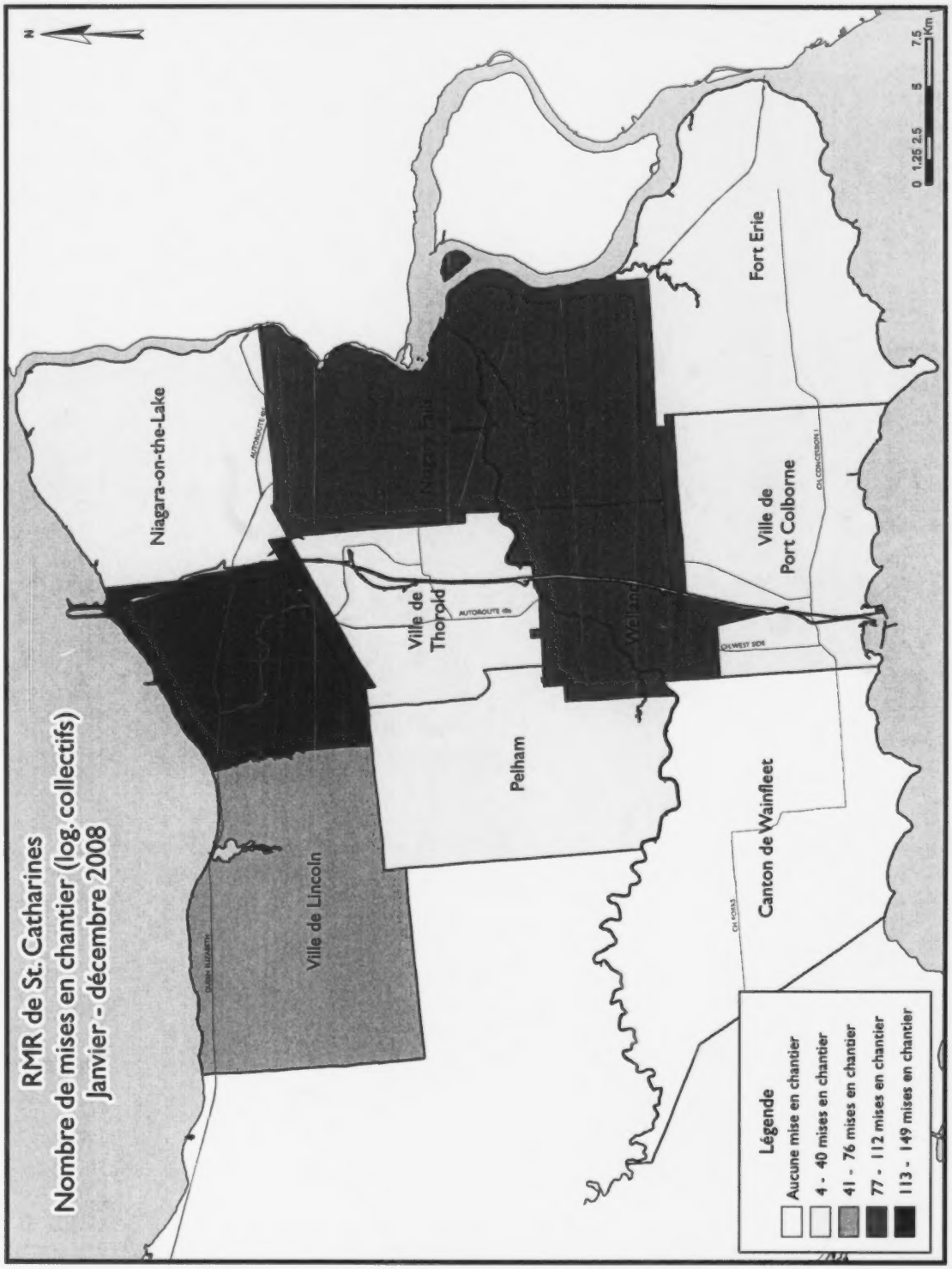

RMR de St. Catharines
Nombre total de mises en chantier
Quatrième trimestre 2008
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Niagara-on-the-Lake
Ville de St. Catharines
Ville de Thorold
Welland
Fort Erie
Ville de Port Colborne
Pelham
Canton de Wainfleet
Ville de Lincoln
Légende
3 - 15 mises en chantier
16 - 27 mises en chantier
28 - 39 mises en chantier
40 - 51 mises en chantier


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Quatrième trimestre 2008
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Niagara-on-the-Lake
Ville de St. Catharines
Ville de Lincoln
Ville de Thorold
Pelham
Welland
Fort Erie
Ville de Port Colborne
Canton de Wainfleet
Légende
3 - 13 mises en chantier
14 - 23 mises en chantier
24 - 33 mises en chantier
34 - 43 mises en chantier


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Quatrième trimestre 2008
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Niagara-on-the-Lake
Fort Erie
Ville de Port Colborne
Ville de Thorold
Welland
Pelham
Canton de Wainfleet
Légende
Aucune mise en chantier
2 - 4 mises en chantier
5 - 7 mises en chantier
8 - 10 mises en chantier


RMR de St. Catharines
Nombre total de mises en chantier
Janvier - décembre 2008
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Légende
14 - 78 mises en chantier
79 - 143 mises en chantier
144 - 207 mises en chantier
208 - 272 mises en chantier
Niagara-on-the-Lake
Ville de Lincoln
Pelham
Ville de Thorold
Welland
Canton de Wainfleet
Ville de Port Colborne
Fort Erie


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. individuels)
Janvier - décembre 2008
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Niagara-on-the-Lake
Ville de St. Catharines
Ville de Thorold
Welland
Pelham
Ville de Lincoln
Canton de Wainfleet
Ville de Port Colborne
Fort Erie
AUTOROUTE 406
Légende
10 - 49 mises en chantier
50 - 88 mises en chantier
89 - 127 mises en chantier
128 - 166 mises en chantier


RMR de St. Catharines
Nombre de mises en chantier (log. collectifs)
Janvier - décembre 2008
N
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
Niagara-on-the-Lake
Ville de Lincoln
Pelham
Ville de Thorold
Welland
Ville de Port Colborne
Fort Erie
Canton de Wainfleet
Légende
Aucune mise en chantier
4 - 40 mises en chantier
41 - 76 mises en chantier
77 - 112 mises en chantier
113 - 149 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. Catharines-Niagara
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T4 2008	175	10	18	0	4	0	0	0	207
T4 2007	208	18	29	0	18	20	0	0	293
Variation en %	-15.9	-44.4	-37.9	s.o.	-77.8	-100.0	s.o.	s.o.	-29.4
Cumul 2008	676	54	210	4	72	111	8	3	1,138
Cumul 2007	796	60	128	2	71	77	11	4	1,149
Variation en %	-15.1	-10.0	64.1	100.0	1.4	44.2	-27.3	-25.0	-1.0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T4 2008	358	38	246	2	101	188	12	44	989
T4 2007	393	50	140	0	97	77	10	57	824
Variation en %	-8.9	-24.0	75.7	s.o.	4.1	144.2	20.0	-22.8	20.0
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T4 2008	204	12	29	1	20	0	0	0	266
T4 2007	230	14	38	2	18	22	0	16	340
Variation en %	-11.3	-14.3	-23.7	-50.0	11.1	-100.0	s.o.	-100.0	-21.8
Cumul 2008	696	68	110	4	68	0	12	12	970
Cumul 2007	791	66	140	3	44	22	17	84	1,167
Variation en %	-12.0	3.0	-21.4	33.3	54.5	-100.0	-29.4	-85.7	-16.9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T4 2008	104	21	18	2	10	16	0	0	171
T4 2007	93	14	19	1	10	21	0	9	167
Variation en %	11.8	50.0	-5.3	100.0	0.0	-23.8	s.o.	-100.0	2.4
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T4 2008	187	10	25	0	23	0	0	1	246
T4 2007	229	18	34	2	19	1	3	7	313
Variation en %	-18.3	-44.4	-26.5	-100.0	21.1	-100.0	-100.0	-85.7	-21.4
Cumul 2008	685	61	111	3	68	5	13	18	964
Cumul 2007	791	64	144	4	50	1	21	7	1,082
Variation en %	-13.4	-4.7	-22.9	-25.0	36.0	—	-38.1	157.1	-10.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
St. Catharines (ville)									
T4 2008	16	2	8	0	0	0	0	0	26
T4 2007	23	4	18	0	14	0	0	0	59
Niagara Falls									
T4 2008	43	4	0	0	4	0	0	0	51
T4 2007	47	6	0	0	0	20	0	0	73
Welland									
T4 2008	27	2	0	0	0	0	0	0	29
T4 2007	24	4	3	0	0	0	0	0	31
Lincoln (ville)									
T4 2008	20	0	10	0	0	0	0	0	30
T4 2007	15	4	0	0	0	0	0	0	19
Fort Erie									
T4 2008	24	0	0	0	0	0	0	0	24
T4 2007	40	0	4	0	0	0	0	0	44
Niagara-on-the-Lake									
T4 2008	21	0	0	0	0	0	0	0	21
T4 2007	21	0	0	0	0	0	0	0	21
Pelham									
T4 2008	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T4 2007	20	0	4	0	4	0	0	0	28
Port Colborne									
T4 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T4 2007	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Thorold (ville)									
T4 2008	4	2	0	0	0	0	0	0	6
T4 2007	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Wainfleet Township									
T4 2008	6	0	0	0	0	0	0	0	6
T4 2007	2	0	0	0	0	0	0	0	2
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T4 2008	175	10	18	0	4	0	0	0	207
T4 2007	208	18	29	0	18	20	0	0	293

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
St. Catharines (ville)									
T4 2008	28	12	102	0	27	0	0	0	169
T4 2007	43	8	57	0	28	0	0	0	136
Niagara Falls									
T4 2008	103	14	28	1	42	116	0	0	304
T4 2007	93	22	39	0	12	77	0	9	252
Welland									
T4 2008	43	2	27	0	0	72	0	44	188
T4 2007	36	8	14	0	0	0	0	44	102
Lincoln (ville)									
T4 2008	33	0	42	0	0	0	0	0	75
T4 2007	33	8	0	0	0	0	0	0	41
Fort Erie									
T4 2008	52	4	19	1	10	0	4	0	90
T4 2007	54	2	8	0	7	0	8	0	79
Niagara-on-the-Lake									
T4 2008	33	4	0	0	6	0	0	0	43
T4 2007	48	0	5	0	34	0	0	0	87
Pelham									
T4 2008	33	0	28	0	8	0	0	0	69
T4 2007	45	2	17	0	8	0	0	0	72
Port Colborne									
T4 2008	5	0	0	0	0	0	8	0	13
T4 2007	14	0	0	0	0	0	0	0	14
Thorold (ville)									
T4 2008	12	2	0	0	8	0	0	0	22
T4 2007	18	0	0	0	8	0	2	4	32
Wainfleet Township									
T4 2008	16	0	0	0	0	0	0	0	16
T4 2007	9	0	0	0	0	0	0	0	9
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T4 2008	358	38	246	2	101	188	12	44	989
T4 2007	393	50	140	0	97	77	10	57	824

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
St. Catharines (ville)									
T4 2008	27	4	23	0	5	0	0	0	59
T4 2007	28	4	24	0	4	0	0	0	60
Niagara Falls									
T4 2008	35	4	3	1	4	0	0	0	47
T4 2007	48	0	7	0	0	0	0	16	71
Welland									
T4 2008	28	2	0	0	0	0	0	0	30
T4 2007	22	2	0	0	0	0	0	0	24
Lincoln (ville)									
T4 2008	25	0	0	0	0	0	0	0	25
T4 2007	23	6	0	0	0	0	0	0	29
Fort Erie									
T4 2008	35	2	0	0	7	0	0	0	44
T4 2007	42	2	0	0	0	0	0	0	44
Niagara-on-the-Lake									
T4 2008	29	0	0	0	0	0	0	0	29
T4 2007	21	0	0	2	0	22	0	0	45
Pelham									
T4 2008	15	0	3	0	4	0	0	0	22
T4 2007	20	0	7	0	11	0	0	0	38
Port Colborne									
T4 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T4 2007	5	0	0	0	0	0	0	0	5
Thorold (ville)									
T4 2008	7	0	0	0	0	0	0	0	7
T4 2007	10	0	0	0	3	0	0	0	13
Wainfleet Township									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	11	0	0	0	0	0	0	0	11
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T4 2008	204	12	29	1	20	0	0	0	266
T4 2007	230	14	38	2	18	22	0	16	340

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
St. Catharines (ville)									
T4 2008	13	6	13	0	5	0	0	0	37
T4 2007	14	0	11	0	1	0	0	0	26
Niagara Falls									
T4 2008	20	1	1	1	0	0	0	0	23
T4 2007	14	2	0	0	1	0	0	9	26
Welland									
T4 2008	4	1	0	0	0	0	0	0	5
T4 2007	9	2	0	0	0	0	0	0	11
Lincoln (ville)									
T4 2008	18	5	0	0	0	0	0	0	23
T4 2007	10	1	0	0	0	0	0	0	11
Fort Erie									
T4 2008	19	0	0	0	2	0	0	0	21
T4 2007	15	1	0	0	3	0	0	0	19
Niagara-on-the-Lake									
T4 2008	18	7	3	1	3	16	0	0	48
T4 2007	22	8	5	1	5	21	0	0	62
Pelham									
T4 2008	6	1	1	0	0	0	0	0	8
T4 2007	6	0	3	0	0	0	0	0	9
Port Colborne									
T4 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
T4 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Thorold (ville)									
T4 2008	5	0	0	0	0	0	0	0	5
T4 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
Wainfleet Township									
T4 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T4 2007	1	0	0	0	0	0	0	0	1
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T4 2008	104	21	18	2	10	16	0	0	171
T4 2007	93	14	19	1	10	21	0	9	167

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Quatrième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
St. Catharines (ville)									
T4 2008	31	2	17	0	8	0	0	0	58
T4 2007	22	6	22	0	4	0	0	0	54
Niagara Falls									
T4 2008	31	4	3	0	4	0	0	1	43
T4 2007	60	0	7	0	0	0	0	7	74
Welland									
T4 2008	26	2	0	0	0	0	0	0	28
T4 2007	22	2	1	0	0	0	0	0	25
Lincoln (ville)									
T4 2008	18	0	0	0	0	0	0	0	18
T4 2007	22	5	0	0	0	0	3	0	30
Fort Erie									
T4 2008	32	2	0	0	7	0	0	0	41
T4 2007	37	3	0	0	1	0	0	0	41
Niagara-on-the-Lake									
T4 2008	25	0	0	0	0	0	0	0	25
T4 2007	20	2	0	2	0	1	0	0	25
Pelham									
T4 2008	15	0	5	0	4	0	0	0	24
T4 2007	20	0	4	0	11	0	0	0	35
Port Colborne									
T4 2008	3	0	0	0	0	0	0	0	3
T4 2007	6	0	0	0	0	0	0	0	6
Thorold (ville)									
T4 2008	5	0	0	0	0	0	0	0	5
T4 2007	10	0	0	0	3	0	0	0	13
Wainfleet Township									
T4 2008	1	0	0	0	0	0	0	0	1
T4 2007	10	0	0	0	0	0	0	0	10
St. Catharines-Niagara (RMR)									
T4 2008	187	10	25	0	23	0	0	1	246
T4 2007	229	18	34	2	19	1	3	7	313

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. Catharines-Niagara 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	676	54	210	4	72	111	8	3	1,138
Variation en %	-15.1	-10.0	64.1	100.0	1.4	44.2	-27.3	-25.0	-1.0
2007	796	60	128	2	71	77	11	4	1,149
Variation en %	-8.7	-34.8	39.1	s.o.	-22.0	**	-8.3	-97.0	-11.2
2006	872	92	92	0	91	3	12	132	1,294
Variation en %	-16.2	24.3	-57.0	-100.0	49.2	s.o.	9.1	**	-8.4
2005	1,040	74	214	3	61	0	11	5	1,412
Variation en %	-19.5	-9.8	18.9	s.o.	-36.5	s.o.	-42.1	-95.5	-20.7
2004	1,292	82	180	0	96	0	19	112	1,781
Variation en %	12.0	57.7	20.8	s.o.	29.7	-100.0	s.o.	**	23.3
2003	1,154	52	149	0	74	11	0	4	1,444
Variation en %	11.9	-40.9	22.1	-100.0	17.5	s.o.	s.o.	0.0	9.6
2002	1,031	88	122	1	63	0	0	4	1,317
Variation en %	12.6	10.0	50.6	s.o.	96.9	s.o.	s.o.	-81.8	16.1
2001	916	80	81	0	32	0	0	22	1,134
Variation en %	-4.8	-16.7	35.0	s.o.	-58.4	-100.0	s.o.	s.o.	-7.8
2000	962	96	60	0	77	30	0	0	1,230
Variation en %	-6.2	-2.0	-32.6	s.o.	-28.0	-66.7	s.o.	-100.0	-17.2
1999	1,026	98	89	0	107	90	0	75	1,485

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Quatrieme trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	Variation en %
St. Catharines (ville)	16	23	2	4	8	32	0	0	26	59	-55.9
Niagara Falls	43	47	4	6	4	0	0	20	51	73	-30.1
Welland	27	24	2	4	0	0	0	3	29	31	-6.5
Lincoln (ville)	20	15	0	4	10	0	0	0	30	19	57.9
Fort Erie	24	40	0	0	0	4	0	0	24	44	-45.5
Niagara-on-the-Lake	21	21	0	0	0	0	0	0	21	21	0.0
Pelham	11	20	0	0	0	8	0	0	11	28	-60.7
Port Colborne	3	6	0	0	0	0	0	0	3	6	-50.0
Thorold (ville)	4	10	2	0	0	0	0	0	6	10	-40.0
Wainfleet Township	6	2	0	0	0	0	0	0	6	2	200.0
St. Catharines-Niagara (RMR)	175	208	10	18	22	44	0	21	207	293	-29.4

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. Catharines (ville)	72	88	24	14	125	93	0	0	221	195	13.3
Niagara Falls	166	185	12	14	55	17	39	77	272	293	-7.2
Welland	83	76	4	10	13	11	72	3	172	100	72.0
Lincoln (ville)	76	79	0	14	41	11	0	0	117	104	12.5
Fort Erie	106	135	10	6	25	12	0	0	141	153	-7.8
Niagara-on-the-Lake	73	89	4	0	0	33	0	0	77	122	-36.9
Pelham	58	71	0	2	21	30	0	0	79	103	-23.3
Port Colborne	10	21	0	0	8	0	0	0	18	21	-14.3
Thorold (ville)	22	38	2	0	0	0	3	4	27	42	-35.7
Wainfleet Township	14	16	0	0	0	0	0	0	14	16	-12.5
St. Catharines-Niagara (RMR)	680	798	56	60	288	207	114	84	1,138	1,149	-1.0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Quatrième trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007
St. Catharines (ville)	8	32	0	0	0	0	0	0
Niagara Falls	4	0	0	0	0	20	0	0
Welland	0	0	0	0	0	3	0	0
Lincoln (ville)	10	0	0	0	0	0	0	0
Fort Erie	0	4	0	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	0	0	0	0	0	0	0	0
Pelham	0	8	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	0	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	22	44	0	0	0	23	0	0

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - décembre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
St. Catharines (ville)	125	93	0	0	0	0	0	0
Niagara Falls	55	17	0	0	39	77	0	0
Welland	13	11	0	0	72	3	0	0
Lincoln (ville)	41	0	0	11	0	0	0	0
Fort Erie	25	12	0	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	0	33	0	0	0	0	0	0
Pelham	21	30	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	8	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	0	0	0	0	0	3	4
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	280	196	8	11	111	80	3	4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Quatrieme trimestre 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007
St. Catharines (ville)	26	45	0	14	0	0	26	59
Niagara Falls	47	53	4	20	0	0	51	73
Welland	29	31	0	0	0	0	29	31
Lincoln (ville)	30	19	0	0	0	0	30	19
Fort Erie	24	44	0	0	0	0	24	44
Niagara-on-the-Lake	21	21	0	0	0	0	21	21
Pelham	11	24	0	4	0	0	11	28
Port Colborne	3	6	0	0	0	0	3	6
Thorold (ville)	6	10	0	0	0	0	6	10
Wainfleet Township	6	2	0	0	0	0	6	2
St. Catharines-Niagara (RMR)	203	255	4	38	0	0	207	293

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - décembre 2008

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
St. Catharines (ville)	204	168	17	27	0	0	221	195
Niagara Falls	189	216	83	77	0	0	272	293
Welland	100	100	72	0	0	0	172	100
Lincoln (ville)	117	93	0	0	0	11	117	104
Fort Erie	130	153	11	0	0	0	141	153
Niagara-on-the-Lake	77	92	0	30	0	0	77	122
Pelham	75	87	4	16	0	0	79	103
Port Colborne	10	21	0	0	8	0	18	21
Thorold (ville)	24	38	0	0	3	4	27	42
Wainfleet Township	14	16	0	0	0	0	14	16
St. Catharines-Niagara (RMR)	940	984	187	150	11	15	1,138	1,149

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Quatrieme trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	Variation en %
St. Catharines (ville)	27	28	4	4	28	28	0	0	59	60	-1.7
Niagara Falls	36	48	8	0	3	7	0	16	47	71	-33.8
Welland	28	22	2	2	0	0	0	0	30	24	25.0
Lincoln (ville)	25	23	0	6	0	0	0	0	25	29	-13.8
Fort Erie	35	42	2	2	7	0	0	0	44	44	0.0
Niagara-on-the-Lake	29	23	0	0	0	0	0	22	29	45	-35.6
Pelham	15	20	0	0	7	18	0	0	22	38	-42.1
Port Colborne	3	5	0	0	0	0	0	0	3	5	-40.0
Thorold (ville)	7	10	0	0	0	3	0	0	7	13	-46.2
Wainfleet Township	0	11	0	0	0	0	0	0	0	11	-100.0
St. Catharines-Niagara (RMR)	205	232	16	14	45	56	0	38	266	340	-21.8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - décembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. Catharines (ville)	86	84	20	12	86	131	0	40	192	267	-28.1
Niagara Falls	154	174	34	2	24	7	9	16	221	199	11.1
Welland	76	77	10	12	0	7	0	28	86	124	-30.6
Lincoln (ville)	74	73	8	20	0	11	0	0	82	104	-21.2
Fort Erie	107	146	8	8	11	8	0	0	126	162	-22.2
Niagara-on-the-Lake	88	106	0	10	33	10	0	22	121	148	-18.2
Pelham	69	58	2	0	10	21	0	0	81	79	2.5
Port Colborne	19	27	0	0	0	0	0	0	19	27	-29.6
Thorold (ville)	28	31	4	2	0	3	3	0	35	36	-2.8
Wainfleet Township	7	21	0	0	0	0	0	0	7	21	-66.7
St. Catharines-Niagara (RMR)	708	797	86	66	164	198	12	106	970	1,167	-16.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Quatrieme trimestre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007
St. Catharines (ville)	28	28	0	0	0	0	0	0
Niagara Falls	3	7	0	0	0	0	0	16
Welland	0	0	0	0	0	0	0	0
Lincoln (ville)	0	0	0	0	0	0	0	0
Fort Erie	7	0	0	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	0	0	0	0	0	22	0	0
Pelham	7	18	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	0	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	3	0	0	0	0	0	0
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	45	56	0	0	0	22	0	16

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - décembre 2008

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
St. Catharines (ville)	86	131	0	0	0	0	0	40
Niagara Falls	24	7	0	0	0	0	9	16
Welland	0	4	0	3	0	0	0	28
Lincoln (ville)	0	0	0	11	0	0	0	0
Fort Erie	11	8	0	0	0	0	0	0
Niagara-on-the-Lake	33	10	0	0	0	22	0	0
Pelham	10	21	0	0	0	0	0	0
Port Colborne	0	0	0	0	0	0	0	0
Thorold (ville)	0	3	0	0	0	0	3	0
Wainfleet Township	0	0	0	0	0	0	0	0
St. Catharines-Niagara (RMR)	164	184	0	14	0	22	12	84

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Quatrieme trimestre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007	T4 2008	T4 2007
St. Catharines (ville)	54	56	5	4	0	0	59	60
Niagara Falls	42	55	5	0	0	16	47	71
Welland	30	24	0	0	0	0	30	24
Lincoln (ville)	25	29	0	0	0	0	25	29
Fort Erie	37	44	7	0	0	0	44	44
Niagara-on-the-Lake	29	21	0	24	0	0	29	45
Pelham	18	27	4	11	0	0	22	38
Port Colborne	3	5	0	0	0	0	3	5
Thorold (ville)	7	10	0	3	0	0	7	13
Wainfleet Township	0	11	0	0	0	0	0	11
St. Catharines-Niagara (RMR)	245	282	21	42	0	16	266	340

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé Janvier - décembre 2008								
Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007
St. Catharines (ville)	174	205	18	22	0	40	192	267
Niagara Falls	198	183	13	0	10	16	221	199
Welland	86	93	0	0	0	31	86	124
Lincoln (ville)	76	91	0	0	6	13	82	104
Fort Erie	118	161	7	0	1	1	126	162
Niagara-on-the-Lake	91	118	30	30	0	0	121	148
Pelham	77	65	4	14	0	0	81	79
Port Colborne	19	27	0	0	0	0	19	27
Thorold (ville)	28	33	0	3	7	0	35	36
Wainfleet Township	7	21	0	0	0	0	7	21
St. Catharines-Niagara (RMR)	874	997	72	69	24	101	970	1 167

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. Catharines (ville)													
T4 2008	0	0.0	2	6.5	6	19.4	13	41.9	10	32.3	31	329,900	331,416
T4 2007	1	4.5	2	9.1	1	4.5	9	40.9	9	40.9	22	335,900	344,900
Cumul 2008	0	0.0	3	3.4	17	19.3	38	43.2	30	34.1	88	339,900	356,731
Cumul 2007	3	3.6	7	8.3	15	17.9	30	35.7	29	34.5	84	329,900	342,010
Niagara Falls													
T4 2008	0	0.0	3	9.7	9	29.0	8	25.8	11	35.5	31	310,000	333,053
T4 2007	1	1.7	13	21.7	20	33.3	17	28.3	9	15.0	60	289,000	302,298
Cumul 2008	3	2.1	20	13.7	38	26.0	33	22.6	52	35.6	146	302,500	338,014
Cumul 2007	2	1.1	37	20.6	63	35.0	46	25.6	32	17.8	180	289,995	322,268
Welland													
T4 2008	0	0.0	3	11.5	13	50.0	3	11.5	7	26.9	26	291,950	325,866
T4 2007	1	4.5	5	22.7	8	36.4	2	9.1	6	27.3	22	291,000	297,284
Cumul 2008	2	2.5	9	11.1	28	34.6	15	18.5	27	33.3	81	300,000	364,702
Cumul 2007	9	11.7	17	22.1	27	35.1	10	13.0	14	18.2	77	279,000	290,732
Lincoln (ville)													
T4 2008	0	0.0	0	0.0	2	11.1	9	50.0	7	38.9	18	345,900	376,456
T4 2007	0	0.0	4	18.2	2	9.1	9	40.9	7	31.8	22	329,900	436,541
Cumul 2008	0	0.0	2	3.4	11	19.0	24	41.4	21	36.2	58	339,900	374,055
Cumul 2007	1	1.4	6	8.5	22	31.0	24	33.8	18	25.4	71	314,900	380,521
Fort Erie													
T4 2008	4	12.5	9	28.1	2	6.3	3	9.4	14	43.8	32	300,000	461,631
T4 2007	7	18.9	3	8.1	6	16.2	12	32.4	9	24.3	37	300,000	314,682
Cumul 2008	9	9.0	27	27.0	16	16.0	15	15.0	33	33.0	100	292,000	388,048
Cumul 2007	21	14.5	24	16.6	34	23.4	36	24.8	30	20.7	145	288,800	300,610
Niagara-on-the-Lake													
T4 2008	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	12.0	22	88.0	25	449,900	533,268
T4 2007	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	13.6	19	86.4	22	380,900	433,173
Cumul 2008	0	0.0	0	0.0	0	0.0	14	14.9	80	85.1	94	429,900	468,976
Cumul 2007	0	0.0	0	0.0	5	5.0	19	18.8	77	76.2	101	390,900	463,030
Pelham													
T4 2008	0	0.0	2	13.3	0	0.0	5	33.3	8	53.3	15	355,000	427,152
T4 2007	0	0.0	3	15.0	6	30.0	3	15.0	8	40.0	20	304,500	347,991
Cumul 2008	0	0.0	3	4.3	18	25.7	16	22.9	33	47.1	70	344,000	392,158
Cumul 2007	0	0.0	3	5.6	17	31.5	8	14.8	26	48.1	54	344,500	383,972
Port Colborne													
T4 2008	0	0.0	2	66.7	0	0.0	1	33.3	0	0.0	3	--	--
T4 2007	1	16.7	4	66.7	1	16.7	0	0.0	0	0.0	6	--	--
Cumul 2008	4	21.1	6	31.6	2	10.5	3	15.8	4	21.1	19	249,500	324,858
Cumul 2007	4	12.9	14	45.2	5	16.1	5	16.1	3	9.7	31	229,000	272,021
Thorold (ville)													
T4 2008	0	0.0	0	0.0	3	60.0	0	0.0	2	40.0	5	--	--
T4 2007	2	20.0	3	30.0	2	20.0	1	10.0	2	20.0	10	254,500	272,200
Cumul 2008	4	16.7	2	8.3	6	25.0	3	12.5	9	37.5	24	297,500	305,049
Cumul 2007	4	13.3	5	16.7	5	16.7	8	26.7	8	26.7	30	302,500	298,032

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Quatrième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 150 000 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Wainfleet Township													
T4 2008	0	0.0	1	100.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	--	--
T4 2007	0	0.0	0	0.0	2	20.0	4	40.0	4	40.0	10	317,500	441,109
Cumul 2008	0	0.0	1	12.5	1	12.5	2	25.0	4	50.0	8	--	--
Cumul 2007	0	0.0	2	9.1	4	18.2	9	40.9	7	31.8	22	303,825	364,943
St. Catharines-Niagara (RMR)													
T4 2008	4	2.1	22	11.8	35	18.7	45	24.1	81	43.3	187	339,900	391,134
T4 2007	13	5.6	37	16.0	48	20.8	60	26.0	73	31.6	231	303,000	339,808
Cumul 2008	22	3.2	73	10.6	137	19.9	163	23.7	293	42.6	688	339,000	375,998
Cumul 2007	44	5.5	115	14.5	197	24.8	195	24.5	244	30.7	795	305,000	342,933

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés Quatrième trimestre 2008						
Sous-marché	T4 2008	T4 2007	Variation en %	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. Catharines (ville)	331,416	344,900	-3.9	356,731	342,010	4.3
Niagara Falls	333,053	302,298	10.2	338,014	322,268	4.9
Welland	325,866	297,284	9.6	364,702	290,732	25.4
Lincoln (ville)	376,456	436,541	-13.8	374,055	380,521	-1.7
Fort Erie	461,631	314,682	46.7	388,048	300,610	29.1
Niagara-on-the-Lake	533,268	433,173	23.1	468,976	463,030	1.3
Pelham	427,152	347,991	22.7	392,158	383,972	2.1
Port Colborne	--	--	s.o.	324,858	272,021	19.4
Thorold (ville)	--	272,200	s.o.	305,049	298,032	2.4
Wainfleet Township	--	441,109	s.o.	--	364,943	s.o.
St. Catharines-Niagara (RMR)	391,134	339,808	15.1	375,998	342,933	9.6

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. Catharines
Quatrième trimestre 2008

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2007	Janvier	385	6.1	561	942	971	57.8	201,680	8.7	201,695
	Février	475	-10.4	536	905	1,034	51.8	192,290	5.1	195,575
	Mars	625	-1.3	576	1,092	999	57.7	192,648	-0.5	195,645
	Avril	634	0.2	546	1,095	950	57.5	201,365	1.6	200,428
	Mai	764	18.3	595	1,288	984	60.5	200,088	2.8	196,343
	Juin	649	4.5	540	1,053	913	59.1	208,452	8.8	206,110
	Juillet	691	16.3	573	1,068	946	60.6	202,961	-4.0	197,504
	Août	661	12.6	574	1,092	1,012	56.7	206,032	4.2	200,275
	Septembre	482	-10.9	490	935	902	54.3	206,446	9.5	209,474
	Octobre	532	12.0	558	990	989	56.4	211,748	5.1	214,512
	Novembre	468	7.3	564	827	1,026	55.0	202,211	4.6	206,045
	Décembre	302	-14.0	555	423	984	56.4	200,641	5.2	205,623
2008	Janvier	360	-6.5	537	998	1,035	51.9	203,860	1.1	204,876
	Février	504	6.1	550	871	960	57.3	203,013	5.6	207,525
	Mars	478	-23.5	464	972	947	49.0	207,904	7.9	213,311
	Avril	643	1.4	539	1,332	1,093	49.3	195,713	-2.8	197,671
	Mai	620	-18.8	503	1,362	1,081	46.5	209,017	4.5	205,441
	Juin	638	-1.7	544	1,202	1,074	50.7	210,676	1.1	206,775
	Juillet	647	-6.4	524	1,244	1,105	47.4	203,428	0.2	198,257
	Août	565	-14.5	507	1,029	990	51.2	208,533	1.2	206,768
	Septembre	483	0.2	482	1,170	1,092	44.1	215,978	4.6	214,587
	Octobre	428	-19.5	457	1,060	1,085	42.1	187,242	-11.6	190,053
	Novembre	316	-32.5	404	744	968	41.7	191,801	-5.1	199,181
	Décembre	214	-29.1	385	444	998	38.6	192,851	-3.9	196,710
	T4 2007	1,302	3.2		2,240			205,744	5.1	
	T4 2008	958	-26.4		2,248			189,999	-7.7	
	Cumul 2007	6,668	4.0		11,710			202,314	3.9	
	Cumul 2008	5,896	-11.6		12,428			203,648	0.7	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (S.I.A.®): (en l'occurrence les chambres immobilières du district de St. Catharines, de Niagara-Falls–Fort Erie et du district de Welland)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Quatrième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. Catharines-Niagara, 1997=100	IPC, 2002 =100 (Ontario)	Marché du travail de St. Catharines-Niagara			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	139.3	108.6	187.7	6.3	61.1	678
	Février	679	6.50	6.65	139.4	109.7	188.6	6.7	61.7	665
	Mars	669	6.40	6.49	139.7	110.8	190.3	6.6	62.2	671
	Avril	678	6.60	6.64	139.8	111.1	193.4	6.6	63.1	675
	Mai	709	6.85	7.14	140.3	111.6	195.4	5.8	63.3	684
	Juin	715	7.05	7.24	141.0	111.1	194.2	6.3	63.2	693
	Juillet	715	7.05	7.24	141.3	111.1	190.4	7.0	62.4	710
	Août	715	7.05	7.24	141.8	110.9	189.5	7.8	62.6	725
	Septembre	712	7.05	7.19	142.1	111.0	191.4	7.8	63.3	737
	Octobre	728	7.25	7.44	142.2	110.9	195.2	7.5	64.3	739
	Novembre	725	7.20	7.39	143.1	111.2	198.4	6.7	64.7	732
	Décembre	734	7.35	7.54	143.3	111.1	198.4	6.4	64.5	720
2008	Janvier	725	7.35	7.39	144.5	110.9	199.9	6.2	64.8	718
	Février	718	7.25	7.29	145.2	111.4	200.0	6.5	65.1	721
	Mars	712	7.15	7.19	145.6	111.7	200.9	6.4	65.3	725
	Avril	700	6.95	6.99	145.8	112.5	200.2	6.8	65.3	717
	Mai	679	6.15	6.65	145.9	113.6	198.5	7.2	65.1	709
	Juin	710	6.95	7.15	146.4	114.2	198.5	7.3	65.1	707
	Juillet	710	6.95	7.15	146.5	115.1	197.5	7.0	64.5	709
	Août	691	6.65	6.85	146.6	114.8	197.4	7.0	64.4	719
	Septembre	691	6.65	6.85	146.6	115.1	195.6	7.2	64.0	722
	Octobre	713	6.35	7.20	146.6	113.7	195.3	7.8	64.3	726
	Novembre	713	6.35	7.20	146.5	113.5	194.3	8.3	64.3	726
	Décembre	685	5.60	6.75		112.8	194.7	8.8	64.7	734

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit:

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Des logements pour les nouveaux arrivants

La SCHL a maintenant un site Web en 8 langues conçu spécialement pour les nouveaux arrivants au Canada. On y trouve une foule de ressources, dont de l'information utile sur le marché du logement.

64237_2009_Q01